



## **Gewone zitting van het college van burgemeester en schepenen op 18/05/2021**

Aanwezig: J.M. Dedecker, burgemeester;  
T. Dedecker, H. Dierendonck, N. Lejaeghere, D. De Poortere, schepenen;  
D. Gilliaert, voorzitter BCSD;  
J. Vergauwe, algemeen directeur;  
Verontschuldigd: ;

### **26. Omgeving en huisvesting - Besluit van het college van burgemeester en schepenen tot verlening van een omgevingsvergunning aan The Engine Room tot bouwen van een meergezinswoning en restauratie van het erfgoedpand Garage Omnia, gelegen Leopoldlaan 41A – 41B – 43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7 – 9**

#### **uittreksel uit het notulenboek**

Dossiernummer gemeente	2021/28
Dossiernummer OMV-loket	OMV_2021006873
Energieprestatienummer	35011-G-OMV_2021006873
Inrichtingsnummer	/

De aanvraag ingediend door The Engine Room, met als contactadres Wijnegemsteenweg 22 bus 1, 2970 Schilde, werd per beveiligde zending verzonden op 22/01/2021.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 03/02/2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Leopoldlaan 41A – 41B – 43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7 – 9, kadastraal bekend: 1e afdeling, sectie B, nummer 0180 V 89 .

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een meergezinswoning en restauratie van het erfgoedpand Garage Omnia.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten
- een vegetatiewijziging
- een kleinhandelsactiviteit
- het verkavelen van gronden

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

## **Stedenbouwkundige basisgegevens**

---





De aanvraag is volgens het gewestplan Oostende-Middenkust, vastgesteld bij besluit van de Koning van 26/01/1977, gelegen in woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

### **Ruimtelijk uitvoeringsplan**

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 132 "Solitaire Vakantiewoningen-Brugge-Oostkust", goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 05/06/2015 met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen".

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 35 "Horeca", goedgekeurd bij besluit van de Deputatie van 26/09/2013 met als bestemming "overdruk horeca in de badplaatsen".

### **Bijzonder plan van aanleg**

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Zeedijk", goedgekeurd bij besluit van de minister van 23/11/2005 met als bestemming "meergezins-bouwzone van 3 met hellende dakvorm + deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones + monumenten-zone beschermd monument M6 garage Omnia".

### **Verkavelingsplan**

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-ervallen verkaveling.

### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

Het bijzonder plan van aanleg is van toepassing op de aanvraag.

### **Overeenstemming met dit plan**

De aanvraag is niet in overeenstemming met de vigerende voorschriften maar kan hiermee in overeenstemming worden gebracht mits het toestaan van een afwijking.

### **Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen**

Voor het perceel gelden de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- gemeentelijke bouwverordening inzake vellen van bomen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 oktober 1977.





## middelkerke

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake voorbouwlijn, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 13 februari 2003 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 8 mei 2003.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake voorzieningen voor huisvuil, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 09 september 2004 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 25 november 2004.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake ventilatieluchtafvoer meergezinswoningen en verbrandingsluchtafvoer, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 10 april 2008 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 31 juli 2008.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake groenschermen rondom weekendverblijfparken, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 13 september 2007 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 31 januari 2008.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake afsluitingen in de voortuinstrook, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 13 september 2007 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen in zitting van 31 januari 2008.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het oprichten van meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 13 mei 2020.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 november 2020.
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het uitvoeren van werken in de toeristische zone, definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 04 april 2019.

Voor het perceel gelden de volgende provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overvelven van baangrachten, vastgesteld door de Provincieraad in zitting van 23 juli 2008.

Voor het perceel gelden de volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
- Besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.
- Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- Besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

### **Andere zoneringsgegevens**

#### ***Beschermd monument***

De aanvraag heeft betrekking op het definitief beschermd monument "Garage Omnia", dat beschermd werd bij ministerieel besluit van 22/10/2001.

#### ***Beschermd dorpsgezicht***

Niet van toepassing.

#### ***Beschermd landschap***

Niet van toepassing.





middelkerke  
*Ankerplaats*

Niet van toepassing.

### ***Inventaris bouwkundig erfgoed***

Het gebouw of de constructie is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 54988 – Garage Omnia).

Garage "OMNIA AUTOMOBILE" (zie opschrift in de gebogen borstwering) van 1924, gelegen aan de toenmalig belangrijkste verkeersader van Middelkerke zijnde de Leopoldlaan op de kruising met de Denis Verhaeghe-Baelestraat. De garage is beschermd als monument bij M.B. van 10.10.2002.

Art-decogetinte garage met bovenliggende woongelegenheden, naar ontwerp van de Middelkerkse architect E. Deleye uit 1924. Het betreft een goed en zeldzaam voorbeeld van garagegebouw, volgens de toen gangbare opvattingen inzake architectuur en werkplaatsinrichting (o.m. met elektrische drijfkracht). Het bovenliggend appartement voor de uitbater wijst op de nauwe relatie tussen wonen en werken, met name de bediening van het pompstation. De uitbreiding van 1928 naar een parkeergarage (afzonderlijke parkeerboxen voor auto-eigenaren) en archivalische gegevens tussen 1928 en 1940 betreffende het plaatsen van steeds meer benzinepompen en ondergrondse brandstoftanken illustreren de snelle evolutie van het autogebruik, meer bepaald ook in de context van de groeiende toeristenbevolking.

Volume van vijf traveeën en twee bouwlagen onder plat dak. Gevelparement van gele faiencetegels met gebruik van bruine tegels voor plint, banden, strekken en aflijningen. Markerende verhoogde en centraal gebogen borstwering met postamenten aan uiteinden, opschrift "OMNIA AUTOMOBILE". Casementen met opschriften "BOXES PRIVÉS" en "REPARATIONS". Getoogde vensters, licht verdiept in dito nissen (verdieping); getoogde deuren en garagepoorten. Aanzet van luifel van ijzer en metaal nog zichtbaar.

Linker zijgevel grotendeels aangepast: gele baksteen, voorzien van casementen en doorlopende druiplijst boven getoogde muuropeningen.



### ***Archeologie***

Niet van toepassing.

### ***Habitat- en vogelrichtlijngebieden***

Niet van toepassing.

### ***VEN-gebieden***

Niet van toepassing.

### ***Duinendecreet***

Niet van toepassing.

### ***Historische graslanden***

Niet van toepassing.

### ***Onteigeningsplan***

Niet van toepassing.





middelkerke

## Historiek

---

### Omgevingsvergunningen

Geen omgevingsvergunningen tussen 2018 en heden.

### Stedenbouwkundige handelingen

- dossier B/2008/173, betreffende maken tijdelijke opening in beschermde gevel → resultaat: vergunning afgeleverd door college van burgemeester en schepenen in zitting van 30/09/2008
- dossier B/2013/15, betreffende inrichten van tijdelijke parkeerplaatsen → resultaat: vergunning afgeleverd door college van burgemeester en schepenen in zitting van 13/05/2013
- dossier B/2016/116, betreffende renoveren van een geklasseerd pand, ~~wijzigen bestemming naar horeca met evenementenhal (casino)~~ en nieuwbouw parkeerkelder → resultaat: vergunning afgeleverd door college van burgemeester en schepenen in zitting van 12/07/2016
- dossier B/2016/233, betreffende wijzigen bestemming naar kansspelinrichtingen en horeca → resultaat: vergunning afgeleverd door college van burgemeester en schepenen in zitting van 15/11/2016
  
- dossier M/2016/3, betreffende uitvoeren van stabiliteitswerken zonder vergunning → resultaat: actief

### Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- dossier 35011/721/2/A/1, betreffende garagewerkplaats en benzinedepot 9000 l → afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3/05/1957 voor een termijn eindigend op 2/05/1987 → resultaat: vergunning
- dossier 35011/721/1/E/2, betreffende garageherstellingsplaats en benzineopslag van 17600 l → afgeleverd door de Bestendige Deputatie in zitting van 29/06/1961 voor een termijn eindigend op 29/06/1991 → resultaat: vergunning
- dossier 35011/721/1/E/1, betreffende garage met benzine en stookoliedepot → afgeleverd door de Bestendige Deputatie in zitting van 26/05/1966 voor een termijn eindigend op 29/06/1991 → resultaat: vergunning
- dossier 35011/721/1/A/1, betreffende garage en autoherstellingswerkplaats met compressor/oliedepo → afgeleverd door de Bestendige Deputatie in zitting van 26/09/1991 voor een termijn eindigend op 26/09/2011 → resultaat: vergunning

## Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

---

### Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen op de hoek van de Leopoldlaan en de Denis Verhaeghe-Baelestraat, midden in het toeristische hart van Middelkerke. Op het perceel is thans het beschermd monument "Garage Omnia" aanwezig welke al jaren leegstaat.

### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De gevraagde bouwwerkzaamheden omvatten het bouwen van een meergezinswoning en de restauratie van het erfgoedpand Garage Omnia. Aan de look –en feel van dit pand zal weinig worden





## middelkerke

aangepast op straatniveau, wel worden latere aanpassingen teruggebracht naar de oorspronkelijke architectuur. Bovenop de te renoveren constructie komt -teruggetrokken- een contrasterend, modern ogende meergezinsconstructie die door de teruggetrokken ligging slechts een minimale impact zal hebben op het straatbeeld. Daar dit project handelt over een renovatie van een gebouw dat al bijna 100 jaar het straatbeeld van Middelkerke vormt en aan het pand alleen beschermende maatregelen worden toegepast of het pand teruggebracht zal worden naar de originele toestand kan het niet anders dat het gebouw een perfecte integratie zal kennen binnen het straatbeeld. De moderne optopping is teruggetrokken en sober doch modern door de verticale geleiding zodat de bestaande (te renoveren) façade als pronksokkel zal fungeren. De façade van de sokkel zal worden teruggebracht naar de oorspronkelijke architectuur. De latere aanpassingen worden verwijderd zodat het gebouw in zijn oorspronkelijke glorie zal worden herstelt. Om toegang te verlenen aan de nieuwe en bijkomende functies van het gebouw worden bestaande raam- en poortopeningen hergebruikt als nieuwe toegangen tot de respectievelijke garages, handelsruimtes en bovengelegen appartementen. De materialen van deze nieuwe toegangen zijn zo gekozen dat deze eigen zijn aan het industriële karakter van de beschermd pand. In hoofdzaak worden alle bestaande materialen en kleuren maximaal behouden en/of gerestaureerd. De oude reeds verdwenen luifel ter hoogte van de voorgevel zal worden herstelt en teruggeplaatst. Hierop kunnen (passend aan de architectuur) reclameborden komen voor de voorziene handelsruimtes. De bestaande inkomportiek voorbij de 2 dubbele poorten (kant Leopoldlaan) blijft behouden en zal fungeren als hub voor de 2 handelsruimtes en 1 inkomgedeelte voor de meergezinswoning. Als deze poorten open zijn, ontstaat er een soort galerij met elementen die doen herinneren aan de in werking zijnde garage. De te bewaren elementen van de binneninrichting zijn onder andere de brug, putdeksels, smeerputten en muurschilderingen. Ook de werkplaats; een bijna op zichzelf staand gebouwtje binnenin de site met mansardedak zal integraal worden opgenomen in een handelsruimte om het publiek te laten kennis maken met de elementen uit het verleden. De achteregelegen gelijkvloerse verdieping bestaat uit een garage voor wagens. De bestaande vloerplaat van deze zone zal worden verwijderd en worden teruggeplaatst op een gewijzigd pas om betere aansluiting te vinden bij de voorliggende Denis Verhaege-Baelestraat. Deze verlaging laat eveneens toe dat de overige 2 toegangen voor de appartementen drempelloos en dus volledig toegankelijk kunnen worden georganiseerd. Deze verlaging vraagt eveneens een verlaging van de vloerplaat van de kelderverdieping alsook een gewijzigde inrijhelling, evenwel op dezelfde locatie maar minder steil. De bestaande én beschermde muurschildering zal worden behouden als knipoog naar het verleden. In de kelder blijft de functie ongewijzigd al worden de parkeerplaatsen aangepast naar hedendaagse afmetingen van de wagens. Er is zodoende plaats voor 16 wagens. Eveneens op kelderniveau worden er 2 van de 3 nieuw te realiseren trap- en liftkernen voorzien. De bestaande maar reeds verwijderde dakstructuur zal niet worden teruggeplaatst in functie van de te realiseren bovenbouw. Er zal een nieuwe vloerplaat gestort worden waarop een teruggetrokken meergezinswoning zal worden geconstrueerd waarin een variatie van studio's, één-, twee- en drieslaapkamerappartementen zal worden ondergebracht. Al deze appartementen vormen zich rond de 3 trap- en liftkernen en zijn allen gericht naar de straat. Eén van de appartementen (eerste verdieping kant Leopoldlaan) zal worden ondergebracht in de bestaande te restaureren bovenbouw. De overige 20 appartementen zijn integraal geconstrueerd binnen een nieuwbouw.

### **Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

Niet van toepassing.

### **Beschrijving van de inrichting/bedrijf**

Niet van toepassing.

### **Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten**

Niet van toepassing.





middelkerke

## Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Niet van toepassing.

### Openbaar onderzoek en raadpleging aanpalende eigenaars

---

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 12/02/2021 tot 13/03/2021.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 1 (digitaal) bezwaarschrift ontvangen.

### Infovergadering

---

Niet van toepassing.

### Externe adviezen

---

Onroerend Erfgoed heeft advies uitgebracht op 24 maart 2021, ontvangen op 24 maart 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie heeft advies uitgebracht op 9 februari 2021, ontvangen op 9 februari 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Proximus heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Farys heeft geen advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen heeft advies uitgebracht op 11 maart 2021, ontvangen op 16 maart 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig

Telenet heeft advies uitgebracht op 24 maart 2021, ontvangen op 1 maart 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies

Fluvius heeft advies uitgebracht op 25 maart 2021, ontvangen op 25 maart 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

→ Naar aanleiding van een wijzigingsverzoek door de aanvrager op 30/04/2021, aanvaard door de gemeentelijke omgevingsambtenaar op 30/04/2021, werd op 30/04/2021 een nieuw advies gevraagd aan zowel Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen als Onroerend Erfgoed.

Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen heeft advies uitgebracht op 4 mei 2021, ontvangen op 6 mei 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Onroerend Erfgoed heeft advies uitgebracht op 7 mei 2021, ontvangen op 10 mei 2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

### Advies van de GECORO of de milieuraad

---

De gemeentelijke omgevingsambtenaar of het college van burgemeester en schepenen beslisten de aanvraag niet voor te leggen aan de GECORO.





middelkerke

Er werd tevens geen advies gevraagd aan de milieuraad.

## Advies van de POVC

---

De aanvraag diende niet voor advies te worden overgemaakt aan de POVC.

## Project-MER, project-MER-screeningsnota of OVR

---

De aanvraag valt onder de bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, meer bepaald rubriek 10b – stadsontwikkelingsprojecten.

Het project is niet gelegen in en heeft geen invloed op een vanuit milieuoogpunt kwetsbaar gebied, zoals o.a. een bijzonder beschermd gebied als bedoeld in artikel 1, 4° van het project-m.e.r.-besluit. Het project is bovendien slechts van een beperkte omvang en er zijn geen gelijkaardige reeds bestaande dergelijke projecten in de onmiddellijke omgeving. Het project veroorzaakt duidelijk geen aanzienlijke milieuhinder of -effecten.

Op datum van 03/02/2021 werd de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard en werd dan vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn zodat op een gemotiveerde manier beslist werd waarom voor het project geen milieueffectrapport moest worden opgesteld.

## Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

---

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 10/05/2021.

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits voorstel tot afwijking voor wat betreft het toepassen van de stedenbouwkundige voorschriften van zone 4 in relatie tot de krachtlijnen van het beschermingsbesluit horende bij Garage Omnia.

### Volgende voorwaarden worden opgelegd:

#### *Bij stedenbouwkundige aanvragen*

- In functie van de toekomstige bestemming van de 2 handelszaken en de eventueel gebruikte toestellen dient in een latere fase een nieuwe omgevingsaanvraag te worden ingediend met de van toepassing zijnde Vlarem-rubrieken.
- Wanneer de 2 handelszaken in een latere fase worden samengevoegd én het betreft een kleinhandelsactiviteit van meer dan 400m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, dan dient een nieuwe omgevingsaanvraag te worden ingediend.
- Verwijzend naar artikel 118bis – 16 van de Algemene Politieverordening (APV) dienen de aansluitingen van regenwater te gebeuren op het (privaat) rioolstelsel en mogen ze niet meer in het trottoir ingewerkt worden. Evenmin is het lozen van regenwater op het trottoir toegelaten, de zogenaamde “waterspuwers” van terrassen of voorgeveluitbouwen, waardoor ook dit regenwater dient te worden afgevoerd via het (privaat) rioolstelsel.
- De voorwaarden in het advies van de Brandweer Middelkerke dd. 04/05/2021 dienen te worden nageleefd:
  - De opendraaiende zichtschermen tussen de verschillende terrassen op de eerste en tweede verdieping zijn absoluut noodzakelijk om het gebouw te kunnen evacueren. Daartoe moeten





deze schermen vlot kunnen opendraaien en dit in beide richtingen. Deze schermen moeten ten allen tijde door elke persoon (bewoners, gast, minder mobiele personen, brandweerman, ...) geopend kunnen en dit zonder het gebruik te maken van een sleutel of ander voorwerp. Er mogen geen voorwerpen gestapeld worden op de terrassen die de evacuatie kunnen hinderen. Op deze manier kan elke persoon een punt in de gevel bereiken die bereikbaar is voor de ladderwagen van de brandweer.

Het is de taak van de eigenaars van de appartementen om de nodige instructies te verschaffen aan de gebruikers van de voormelde appartementen zodoende deze personen op de hoogte zijn van bovenstaande principes én om toe te zien op de naleving hiervan. Er wordt sterk aanbevolen om dit op te nemen in het reglement van mede-eigendom.

Daarnaast wordt volgende informatie ter beschikking gesteld in het gebouw:

1. instructies in geval van brand, minstens opgesteld in het Nederlands, het Frans, het Duits en het Engels. De instructies vermelden ook het verbod om de eventuele liften te gebruiken in geval van brand;
  2. een vereenvoudigd samenvattend plan met aanduiding waar elk appartement zich bevindt ten opzichte van de evacuatiewegen en -mogelijkheden en de brandvoorzieningen; 3. het internationale noodnummer 112;
  4. bij de hoofdingangen die toegang geven tot de trappenhuizen: vereenvoudigde samenvattende plannen van de volledige inrichting, die per verdieping minstens de volgende gegevens bevatten:
    - de bestemming van alle lokalen, inclusief de nummering van de appartementen, alle evacuatiewegen en de evacuatiemogelijkheden van alle appartementen;
    - alle brandvoorzieningen zoals, als ze aanwezig zijn, een brandweerkluis, een branddetectiecentrale, de bediening van de ventilatieopening van het trappenhuis, het bedieningsbord van het ventilatiesysteem en de brandbestrijdingsmiddelen;
    - alle lokalen met bijzonder risico, zoals, als ze aanwezig zijn, een stookplaats, een hoogspanningsinstallatie en de opslagplaatsen;
    - de locatie van alle afsluiters die het mogelijk maken het gebouw van alle energie- en watertoevoer af te sluiten;
  5. op een duidelijk zichtbare plaats nabij de toegang tot elke verdieping: een vereenvoudigd samenvattend plan van de verdieping met vermelding van de situering van de locaties, vermeld in punt 4.
- Voor wat betreft de handelszaken: automatische schuifdeuren te voorzien van antipaniekfunctie. Automatische schuifdeuren mogen enkel als nooduitgang (= uitgang die nodig is om te vluchten en meetelt voor de bepaling van de bezetting van een lokaal) indien voorzien van antipaniekfunctie waarbij deze schuifdeuren bij lichte druk opendraaien in vluchtzin.
  - De conformiteitsattesten inzake doorvoeringen door wanden moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden. Indien een algemene branddetectie-installatie verplicht is, zijn de brandwerende kleppen op de grenzen van de compartimenten van het bedieningstype B. Voor meer details, zie artikel 6.7.4.
  - De -1 van de parkeergarage (troggewelven) dient R120 te hebben. Volgens de architect (telefoongesprek 6 mei 2021 met Hans Demyttenaere) wordt boven de troggewelven een nieuwe betonplaat gegoten. De troggewelven zouden hieraan opgehangen worden waardoor de nodige brandweerstand zou bekomen worden. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - De conformiteitsattesten inzake verticale wanden en binnendeuren moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - De conformiteitsattesten inzake plafonds en verlaagde plafonds moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - Het rookluik moet met de handbediening ook kunnen gesloten worden. Bij uitval van de normale energievoorziening moet de werking worden overgenomen door een autonome energiebron. De capaciteit van deze autonome bron moet voldoende groot zijn om ten minste





- drie cycli van openen en sluiten mogelijk te maken. Het rookluiken mogen enkel door de brandweer bediend worden. Zij mogen niet automatisch openen bij brand(detectie).
- In een evacuatiweg mag geen traplift worden geplaatst aangezien dit de evacuatie en interventie kan hinderen. Een traplift is tevens bijkomende brandlast en een mogelijke oorzaak van brand.
  - De signalisatie moet aangebracht worden.
  - Elke parkeerbouwlaag vormt een eigen compartiment en moet conform gecompartmenteerd worden (ventilatiekoker, wanden helling parkeergarage en t.o.v. rest gebouw). De privatieve bergingen op de -1 dienen conform gecompartmenteerd te worden en dus voorzien te worden van brandwerende poorten E11 60. Gelijkvloers: De technische ruimte dient conform gecompartmenteerd te worden; Loopdeur te voorzien in de toegangspoort tot de parkeergarage. Aandachtspunt: een parkeergarage dient enkel voor het stallen van voertuigen of fietsen. Een parkeergarage dient niet als berging tenzij conform brandwerend afgesloten.
  - Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van de goede werking overhandigd worden.
  - De conformiteitsattesten inzake liften en goederenliften moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - De waarschuwings- en alarmseinen worden o.a. bediend door handdrukmelders. Nabij de uitgang én op iedere bouwlaag in de gemeenschappelijke traphal moeten dergelijke handdrukmelders geplaatst worden, welke aangesloten zijn aan een sirene en indien nodig, aan een visueel signaal. Dit systeem dient eveneens te werken bij stroomuitval. Het alarm moet op iedere plaats in het gebouw waarneembaar zijn.
  - Er dient minstens één snelblusser (pro rato van 1 bluseenheid per 150 vierkante meter) te worden voorzien. Indien er cfr. artikel 6.8.5.3.1 haspels dienen te worden voorzien, dan moeten deze snelblussers voorzien worden bij de haspels.
  - Haspels te voorzien zodat elk punt van het gebouw, dus ook in de handelszaken, bereikt kan worden met de waterstraal.
  - De conformiteitsattesten inzake daken van het gebouw moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - Voor specifieke details inzake groendaken → zie de respectievelijke artikels in het K.B. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - Op elke bovengrondse en ondergrondse bouwlaag moeten in de gemene delen en in de privatieve delen rookmelders aanwezig zijn.
  - Branddetectie conform te voorzien in parkeercompartiment en de gemeenschappelijke delen (zowel ondergronds als bovengronds). Aanbevolen deze eveneens te voorzien in de handelszaken.
- De voorwaarden in het advies van het Onroerend Erfgoed dd. 07/05/2021 dienen te worden nageleefd:
    - Voorzie ook aan de rechterzijde van het monument natuurlijke lichtinval om zo de ruimtelijkheid van de oorspronkelijke gelijkvloerse verdieping te behouden. We kijken hiervoor naar eventuele doorbrekingen t.h.v. de terrassen op de eerste verdieping.
    - Leg eventuele wijzigingen tijdens de werffase op het goedgekeurde technisch bestek voor de restauratieve werken ervan voor aan de erfgoedconsulent ter goedkeuring.
    - We vragen stabiliteitstechnisch alle nodige voorzorgsmaatregelen te voorzien om de stabiliteit en het behoud van het monument en de vloer- en kelderzone (met parkeerboxen, troggewelfstructuur, inrijhelling en vloer) te waarborgen, en risico's op schade zoveel mogelijk uit te sluiten of tot een minimum te beperken.
    - Pas onderstaande aan in het technisch bestek van de restauratieve werken:
      - Art 15.91.2 - De stalen buisleidingen worden weerhouden. Voor de uitvoering, zie de beschrijving bij art. 15.91.1.
      - Art. 71.15.1 - Bij één element zijn er nog restanten van de buizen die in de tank zaten aanwezig (d.i. het gedeelte van de buizen onder ronde afdekplaat.): behoud het gedeelte





van de buizen onder ronde afdekplaat van de brandstoftanks mag niet worden verwijderd.

- Leg de diverse uitvoeringstechnische aspecten in werffase voor aan de erfgoedconsulent, d.m.v. stalen, proefvlakken e.d. Hiervoor verwijzen we naar het goedgekeurd technisch bestek voor de restauratieve werken.
  - Werk -tenzij anders vermeld in het restauratiedossier- het metaal van de industriële elementen in het interieur af met een kleurloze verf o.b.v. lijnzaadolie.
  - Leg de technische detailtekeningen en het eindkleur van de branddeuren van de private bergingen in de kelder voor ter goedkeuring aan de erfgoedconsulent. Het eindkleur past zich in de kelder en de historische ondergrondse parking in.
  - Behoud in de kelder van de te verwijderen parkeerboxen het oorspronkelijke baksteenmetselwerk in de vloer als visuele belijning en referentie naar deze oorspronkelijke scheidingsmuurtjes.
  - Gebruik bij de restauratie van de reclamemuurschilderingen het vooronderzoek van Vanhoutte als vertrekpunt.
  - Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.
- De voorwaarden in het advies van de ASTRID veiligheidscommissie dd. 09/02/2021 dienen te worden nageleefd:
    - Gezien de mogelijke gelijktijdige publieke toegankelijkheid in de commerciële gelijkvloers het criterium van 150 personen overschrijdt, dient er indoordekking aanwezig te zijn in de commerciële ruimtes.

#### ***Bijzondere milieuvoorwaarden***

Niet van toepassing.

#### ***Vergunningstermijnen***

Niet van toepassing.

#### **Volgende lasten worden opgelegd:**

- Met betrekking tot het advies van Fluvius dd. 25/03/2021:
  - Op basis van het standaardvermogen van 9,2 kVA per wooneenheid en 22,2 kVA voor de algemene delen en eventuele commerciële panden is uw project niet aansluitbaar op het bestaande elektriciteitsnet. U dient de nodige ruimte te voorzien voor een extra distributiecabine. Raadpleeg zeker onze website hieromtrent.  
<https://www.fluvius.be/nl/distributiecabines-elektriciteit-plaatsen-leidraad-voor-de-bouwheer>
  - Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van alle gegevens – 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er nog een termijn van minimaal 90 werkdagen tussen de ontvangst van uw akkoord op onze offerte en de effectieve uitvoering van de werken - onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen ... te verkrijgen.
  - Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Mocht later bijvoorbeeld blijken dat de definitieve vermogens toch buiten de standaardnormen vallen, dan kan ons advies nog wijzigen.
  - Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: Ref. D286732 Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.





middelkerke

## Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Niet van toepassing

### Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

#### Planologische toets

De aanvraag dient te worden afgetoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg werden afgetoetst aan de omgevingsaanvraag:

Voorschriften	BPA 2 Zeedijk	Ontwerp	OK
<b>Zone 6 → M7 garage Omnia</b>			
Hoofdbestemming	Wonen – handel – kantoren – diensten – cultuur	Wijzigen bestemming naar horeca met evenementenhal (casino) en nieuwbouw parkeerkelder	J
Andere	Werken binnen krachtlijnen beschermingsbesluit	Werken binnen krachtlijnen beschermingsbesluit → zie ook advies Onroerend Erfgoed	J

Voorschriften	BPA 2 Zeedijk	Ontwerp	OK
<b>Zone 4</b>			
Hoofdbestemming	Meergezinswoningen	Meergezinswoning	J
Nevenbestemming	Detailhandel <30% en <300m <sup>2</sup>	/	J
Afstand tot weggrens	0m	0m	J
Afstand tot zijkavelgrens	0m	0m	J
Max. diepte gelijkvloers	15m	15m	J
Max. diepte verdieping	15m	21,70m	N
Max. aantal bouwlagen	4	4	J
Overgangsbepalingen	Niet van toepassing	Niet van toepassing	J
Max. kroonlijsthoogte	12m	14,20m	N
Max. nokhoogte	6m-7m boven kroonlijst	/	J
Dakvormtype	Hellend dak	Plat dak	N
Dakhelling	Binnen gabariet 55°	/	J
Technische ruimtes	Binnen dakvolume	/	J





Hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Functie solitaire vakantiewoning binnen bestaande vergund of vergund geachte, niet verkrotte woningen (uitz. appartementen en studio's)</li> <li>• Gelegen in gebiedscategorie 'landbouw' (VCRO)</li> <li>• Binnen gebouwencomplex of woning geen functies vergund, die enkel mogelijk zijn als een complementaire functie bij een residentiele woonfunctie.</li> </ul>	Niet van toepassing	J
-----------------	--	---------------------	---

Voorschriften	Verordeningen	Ontwerp	OK
<b>Gewestelijk</b>	Voetgangersverkeer	Conform verordening	J
	Hemelwaterputten	Conform verordening	J
	Weekendverblijfparken	/	J
	Toegankelijkheid	Conform verordening	J
	Breedband	Conform verordening	J
<b>Provinciaal</b>	Baangrachten	/	J
<b>Gemeentelijk</b>	Bomen	Conform verordening	J
	Voorbouwlijn	/	J
	Huisvuil	Niet van toepassing → behoud bestaande en beschermde toestand	J
	Ventilatie	Conform verordening → aparte koker handelsruimte	J
	Groenscherm weekendverblijven	/	J
	Voortuinstrook	/	J
	Meergezinswoning	Conform verordening	J
	Studio 45m <sup>2</sup>	63m <sup>2</sup>	
	1 SLP-appartement 55m <sup>2</sup>	72m <sup>2</sup>	
	2 SLP-appartement 70m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup> à 99m <sup>2</sup>	
	3 SLP-appartement 85m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup> à 103m <sup>2</sup>	
> 3 SLP-appartement 100m <sup>2</sup> (incl. terrassen op privaat perceel)	/		
Parkeerplaatsen bij gebouwen	Niet van toepassing → behoud bestaande en beschermde toestand, zijnde 29 parkeerplaatsen	J	
• 21WE → 21 garages			
• 500m <sup>2</sup> horeca → 10 PP			
Toeristische zone	Conform verordening	J	
Leffinge	/	J	

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg maar kan hiermee in overeenstemming worden gebracht mits het toestaan van een afwijking.



In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Leopoldlaan en Denis Verhaeghe-Baelestraat voldoende uitgeruste openbare gemeentewegen zijn.

De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag omvat geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

## **Riolering**

De aanvraag is gelegen in centraal gebied volgens het gemeentelijk zoneringsplan.

Conform de bepalingen van Vlareem is het perceel uitgerust met een gescheiden riolering.

Conform de bepalingen van de Algemene Politieverordening (APV) is er een toezichtssysteem voorzien op het perceel, zijn er geen sanitaire inrichtingen voorzien in de kelder of ondergrondse ruimtes en wordt de regenwaterafvoer niet verwerkt in het voetpad of wordt er geloosd op het voetpad.

## **Watertoets (decreet integraal waterbeleid)**

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter én infiltratievoorziening van 36.000 liter zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

## **Mer-screening**

Er worden geen hinderaspecten voorzien binnen deze aanvraag. De aanvraag voldoet aan de voorschriften. Daarnaast zijn de mobiliteitseffecten beperkt, hebben de projectkarakteristieken geen negatieve impact op het landschap, werd de waterhuishouding in detail bekeken volgens de normering en zijn de effecten op de fauna en flora nihil. Ook de privacy naar de omliggende percelen wordt gegarandeerd.

Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten ten gevolge van het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke effecten leiden die impact hebben op de gezondheid van de gebruikers en zijn directe omgeving.

## **Natuurtoets**

De aanvraag is niet gelegen in een beschermd gebied. De geplande werken of activiteiten veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur.

Het resultaat van de voortoets geeft aan dat er geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats in habitatrictlijngebied is. De uitwerking van een passende beoordeling voor de hier onderzochte effectgroepen is niet nodig voor habitats in habitatrictlijngebied.





## middelkerke Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag heeft betrekking op zowel een beschermd monument als een vastgesteld onroerend erfgoed, zijnde Garage Omnia.

Het monument “Garage Omnia Automobile en woongelegenheden” werd beschermd vanwege de industrieel-archeologische waarde(n). Deze zijn vastgelegd in het ministerieel besluit van 10 oktober 2002.

Het project voorziet een maximaal behoud van de historische ondergrondse parking en al haar oorspronkelijke onderdelen (helling, parkeerboxen, troggewelven en vloer). De oorspronkelijke rijhelling blijft behouden. Om te voldoen aan de hedendaagse doorrijdhoogte verwijderd men over de breedte van de helling drie troggewelven. De keldervloer blijft integraal behouden en restaureert men volgens het toegevoegde restauratiedossier. De oorspronkelijke vloer van de gelijkvloerse parkeerruimte achteraan het monument blijft behouden. Hierdoor is evenwel ten name van een zone troggewelven een helling noodzakelijk om het hoogteverschil tussen het straatniveau en de parkeerruimte op het gelijkvloers te overbruggen. De troggewelven blijven met uitzondering van enkele zones integraal bewaard.

De historische compartimentering van de parkeerboxen blijft enerzijds maximaal behouden als private berggruimtes. Één oorspronkelijke parkeerbox dient men hierbij op te geven in functie van de toegang tot de verticale circulatiekern met lift en trap. Deze leidt naar de hoofdtoegang en de handelsruimtes op de gelijkvloerse verdieping. Anderzijds verwijderd men een deel van de historische parkeerboxen. Hier behoudt men echter de historische functie als parkeerplaats maar aangepast aan de hedendaagse afmetingen van auto's. De muurtjes breekt men hiervoor tot op het vloerniveau af waardoor de belijning visueel wel behouden blijft. Om te voldoen aan de hedendaagse brandveiligheidseisen voorziet men alle privaatieve bergingen in de kelder van een brandwerende deur RF60.

Het gevraagde opschuiven van de nieuwe poortopening naar de kopse gevel uit 1928 werd besproken en blijkt praktisch onhaalbaar. Het gevolg impliceert het verlies van erfgoedwaarden (o.a. troggewelven).

Voor de restauratieve werken voegt men het restauratiedossier van Studio Roma uit 2016 integraal toe aan de aanvraag. Het restauratiedossier is integraal van toepassing maar niet voor de delen waar het ontwerp verschilt ten opzichte van het vergunde ontwerp uit 2016.

In het advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen dient men altijd een afweging te maken tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

### **Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten**

De aanvraag heeft geen betrekking op kleinhandelsactiviteiten.

### **Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)**

De aanvraag heeft geen effecten op de mobiliteit.

### **Decreet grond- en pandenbeleid**

De aanvraag heeft geen betrekking op een sociaal of bescheiden woonaanbod. De aanvraag betreft immers geen bouwproject overeenkomstig de in artikel 4.1.8. of artikel 4.2.1 van het decreet van 27/03/2009 betreffende het gronden- en pandenbeleid aangehaalde onderwerpen.



Niet van toepassing.

## Toetsing aan de regelgeving inzake milieu

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde bouwwerkzaamheden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

## Goede ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor zover noodzakelijk en relevant.

Deze criteria omvatten eveneens een toetsing aan de effecten op het leefmilieu in het algemeen.

De gevraagde bouwwerkzaamheden omvatten het bouwen van een meergezinswoning en de restauratie van het erfgoedpand Garage Omnia. Aan de look –en feel van dit pand zal weinig worden aangepast op straatniveau, wel worden latere aanpassingen teruggebracht naar de oorspronkelijke architectuur. Bovenop de te renoveren constructie komt -teruggetrokken- een contrasterend, modern ogende meergezinsconstructie die door de teruggetrokken ligging slechts een minimale impact zal hebben op het straatbeeld. De nieuwbouw is een architecturaal sober maar contrasterend modern concept met veel glas en onderhouds-arme aluminium geplooiden platen in een donkere kleur om de sprekende sokkel te laten schitteren. Er is om dezelfde reden voor gekozen om de volledige nieuwe bovenbouwstructuur teruggetrokken te plaatsen en de 3de verdieping nogmaals verder te laten inspringen. Dit om letterlijk en figuurlijk het erfgoed naar voor te schuiven.

De geplande bouwwerken en de gekozen gevelmaterialen sluiten perfect aan bij de bestaande gebouwen in de directe omgeving. Het gebouw is ontworpen met aandacht voor de architectuur en zal hiermede perfect integreren in de onmiddellijke omgeving zonder te raken aan het karakter van de bestaande bouwweefsel. Het voorliggende ontwerp is zowel naar zijn (woon)bestemming, grondplan- en inplantingsconfiguratie, schaalgrootte, vormgeving als materiaalkeuze, in overeenstemming en verenigbaar met de wettelijke en ruimtelijke context. Door de ontwerper werd veel aandacht geschonken aan een kwalitatieve architectuur welke perfect kan integreren in het huidige straatbeeld zonder afbreuk te doen aan de hedendaagse woonkwaliteit.

De aanvraag kan worden toegestaan mits voorstel tot afwijking voor wat betreft het toepassen van de stedenbouwkundige voorschriften van zone 4 in relatie tot de krachtlijnen van het beschermingsbesluit horende bij Garage Omnia. Hierbij wordt er verwezen naar het (bindend) advies van Onroerend Erfgoed zoals hierboven vermeld in de erfgoedtoets.

Het ontwerp voldoet hiermee aan de verschillende kwaliteitscriteria inzake de stedenbouwkundige voorschriften, het ontwerp bevat tevens geen storende elementen en er wordt geen bijkomende hinder veroorzaakt door de geplande werken. Hierdoor wordt er voldaan aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden.

## Resultaten openbaar onderzoek

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent de bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 (digitaal) bezwaar ontvangen. Het bezwaar is ontvangen binnen de termijn vermeld op de aankondiging van de raadpleging. Het bezwaar is dus ontvankelijk.

**Bezwaar 1**



*Inhoud:*

- Ik heb eerder eerst een vraag omtrent de terrassen aan de binnenkant van de gebouw. Tot welke hoogte zal er gebouwd worden en zullen er terrassen aan de binnenkant, richting andere gebouwen die er reeds staan, opgetrokken worden? Kan er mij hier iemand over contacteren? Of wie kan ik hierover bellen?

*Bespreking:*

- De bezwaarindiener werd op 23/02/2021 ingelicht over de geplande werken en de eventuele impact van de terrassen achteraan op het terras van de bezwaarindiener. Na dit gesprek kon men concluderen dat er geen bezwaren tegen de geplande werken. Aangezien het bezwaarschrift digitaal werd ingediend via het Omgevingsloket kon dit bezwaarschrift niet worden ingetrokken.

*Besluit:*

Het bezwaar is ongegrond.

## Bespreking adviezen

De ingediende adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstanties. De voorwaarden geformuleerd in deze adviezen worden als voorwaarden bij de omgevingsvergunning opgelegd.

## Besluit

---

De aanvraag ingediend door The Engine Room inzake bouwen van een meergezinswoning en restauratie van het erfgoedpand Garage Omnia, gelegen Leopoldlaan 41A – 41B – 43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7 – 9 te vergunnen.

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

## Volgende voorwaarden worden opgelegd:

### ***Bij stedenbouwkundige aanvragen***

- In functie van de toekomstige bestemming van de 2 handelszaken en de eventueel gebruikte toestellen dient in een latere fase een nieuwe omgevingsaanvraag te worden ingediend met de van toepassing zijnde Vlareem-rubrieken.
- Wanneer de 2 handelszaken in een latere fase worden samengevoegd én het betreft een kleinhandelsactiviteit van meer dan 400m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, dan dient een nieuwe omgevingsaanvraag te worden ingediend.
- Verwijzend naar artikel 118bis – 16 van de Algemene Politieverordening (APV) dienen de aansluitingen van regenwater te gebeuren op het (privaat) rioolstelsel en mogen ze niet meer in het trottoir ingewerkt worden. Evenmin is het lozen van regenwater op het trottoir toegelaten, de zogenaamde “waterspuwers” van terrassen of voorgeveluitbouwen, waardoor ook dit regenwater dient te worden afgevoerd via het (privaat) rioolstelsel.
- De voorwaarden in het advies van de Brandweer Middelkerke dd. 04/05/2021 dienen te worden nageleefd:





- De opendraaiende zichtschermen tussen de verschillende terrassen op de eerste en tweede verdieping zijn absoluut noodzakelijk om het gebouw te kunnen evacueren. Daartoe moeten deze schermen vlot kunnen opendraaien en dit in beide richtingen. Deze schermen moeten ten allen tijde door elke persoon (bewoners, gast, minder mobiele personen, brandweertoezicht, ...) geopend kunnen en dit zonder het gebruik te maken van een sleutel of ander voorwerp. Er mogen geen voorwerpen gestapeld worden op de terrassen die de evacuatie kunnen hinderen. Op deze manier kan elke persoon een punt in de gevel bereiken die bereikbaar is voor de ladderwagen van de brandweer.  
Het is de taak van de eigenaars van de appartementen om de nodige instructies te verschaffen aan de gebruikers van de voormelde appartementen zodoende deze personen op de hoogte zijn van bovenstaande principes én om toe te zien op de naleving hiervan. Er wordt sterk aanbevolen om dit op te nemen in het reglement van mede-eigendom.  
Daarnaast wordt volgende informatie ter beschikking gesteld in het gebouw:
  1. instructies in geval van brand, minstens opgesteld in het Nederlands, het Frans, het Duits en het Engels. De instructies vermelden ook het verbod om de eventuele liften te gebruiken in geval van brand;
  2. een vereenvoudigd samenvattend plan met aanduiding waar elk appartement zich bevindt ten opzichte van de evacuatiewegen en -mogelijkheden en de brandvoorzieningen;
  3. het internationale noodnummer 112;
  4. bij de hoofdingangen die toegang geven tot de trappenhuizen: vereenvoudigde samenvattende plannen van de volledige inrichting, die per verdieping minstens de volgende gegevens bevatten:
    - de bestemming van alle lokalen, inclusief de nummering van de appartementen, alle evacuatiewegen en de evacuatiemogelijkheden van alle appartementen;
    - alle brandvoorzieningen zoals, als ze aanwezig zijn, een brandweerkluisk, een branddetectiecentrale, de bediening van de ventilatieopening van het trappenhuis, het bedieningsbord van het ventilatiesysteem en de brandbestrijdingsmiddelen;
    - alle lokalen met bijzonder risico, zoals, als ze aanwezig zijn, een stookplaats, een hoogspanningsinstallatie en de opslagplaatsen;
    - de locatie van alle afsluiters die het mogelijk maken het gebouw van alle energie- en watertoevoer af te sluiten;
  5. op een duidelijk zichtbare plaats nabij de toegang tot elke verdieping: een vereenvoudigd samenvattend plan van de verdieping met vermelding van de situering van de locaties, vermeld in punt 4.
- Voor wat betreft de handelszaken: automatische schuifdeuren te voorzien van antipaniekfunctie. Automatische schuifdeuren mogen enkel als nooduitgang (= uitgang die nodig is om te vluchten en meetelt voor de bepaling van de bezetting van een lokaal) indien voorzien van antipaniekfunctie waarbij deze schuifdeuren bij lichte druk opendraaien in vluchtzin.
- De conformiteitsattesten inzake doorvoeringen door wanden moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden. Indien een algemene branddetectie-installatie verplicht is, zijn de brandwerende kleppen op de grenzen van de compartimenten van het bedieningstype B. Voor meer details, zie artikel 6.7.4.
- De -1 van de parkeergarage (troggewelven) dient R120 te hebben. Volgens de architect (telefoongesprek 6 mei 2021 met Hans Demyttenaere) wordt boven de troggewelven een nieuwe betonplaat gegoten. De troggewelven zouden hieraan opgehangen worden waardoor de nodige brandweerstand zou bekomen worden. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- De conformiteitsattesten inzake verticale wanden en binnendeuren moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- De conformiteitsattesten inzake plafonds en verlaagde plafonds moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
- Het rookluik moet met de handbediening ook kunnen gesloten worden. Bij uitval van de normale energievoorziening moet de werking worden overgenomen door een autonome





- energiebron. De capaciteit van deze autonome bron moet voldoende groot zijn om ten minste drie cycli van openen en sluiten mogelijk te maken. Het rookluiken mogen enkel door de brandweer bediend worden. Zij mogen niet automatisch openen bij brand(detectie).
- In een evacuatiweg mag geen traplift worden geplaatst aangezien dit de evacuatie en interventie kan hinderen. Een traplift is tevens bijkomende brandlast en een mogelijke oorzaak van brand.
  - De signalisatie moet aangebracht worden.
  - Elke parkeerbouwlaag vormt een eigen compartiment en moet conform gecompartmenteerd worden (ventilatiekoker, wanden helling parkeergarage en t.o.v. rest gebouw). De privatieve bergingen op de -1 dienen conform gecompartmenteerd te worden en dus voorzien te worden van brandwerende poorten E11 60. Gelijkvloers: De technische ruimte dient conform gecompartmenteerd te worden; Loopdeur te voorzien in de toegangspoort tot de parkeergarage. Aandachtspunt: een parkeergarage dient enkel voor het stallen van voertuigen of fietsen. Een parkeergarage dient niet als berging tenzij conform brandwerend afgesloten.
  - Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van de goede werking overhandigd worden.
  - De conformiteitsattesten inzake liften en goederenliften moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - De waarschuwings- en alarmseinen worden o.a. bediend door handdrukmelders. Nabij de uitgang én op iedere bouwlaag in de gemeenschappelijke traphal moeten dergelijke handdrukmelders geplaatst worden, welke aangesloten zijn aan een sirene en indien nodig, aan een visueel signaal. Dit systeem dient eveneens te werken bij stroomuitval. Het alarm moet op iedere plaats in het gebouw waarneembaar zijn.
  - Er dient minstens één snelblusser (pro rato van 1 bluseenheid per 150 vierkante meter) te worden voorzien. Indien er cfr. artikel 6.8.5.3.1 haspels dienen te worden voorzien, dan moeten deze snelblussers voorzien worden bij de haspels.
  - Haspels te voorzien zodat elk punt van het gebouw, dus ook in de handelszaken, bereikt kan worden met de waterstraal.
  - De conformiteitsattesten inzake daken van het gebouw moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - Voor specifieke details inzake groendaken → zie de respectievelijke artikels in het K.B. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.
  - Op elke bovengrondse en ondergrondse bouwlaag moeten in de gemene delen en in de privatieve delen rookmelders aanwezig zijn.
  - Branddetectie conform te voorzien in parkeercompartiment en de gemeenschappelijke delen (zowel ondergronds als bovengronds). Aanbevolen deze eveneens te voorzien in de handelszaken.
- De voorwaarden in het advies van het Onroerend Erfgoed dd. 07/05/2021 dienen te worden nageleefd:
    - Voorzie ook aan de rechterzijde van het monument natuurlijke lichtinval om zo de ruimtelijkheid van de oorspronkelijke gelijkvloerse verdieping te behouden. We kijken hiervoor naar eventuele doorbrekingen t.h.v. de terrassen op de eerste verdieping.
    - Leg eventuele wijzigingen tijdens de werffase op het goedgekeurde technisch bestek voor de restauratieve werken ervan voor aan de erfgoedconsulent ter goedkeuring.
    - We vragen stabiliteitstechnisch alle nodige voorzorgsmaatregelen te voorzien om de stabiliteit en het behoud van het monument en de vloer- en kelderzone (met parkeerboxen, troggewelfstructuur, inrijhelling en vloer) te waarborgen, en risico's op schade zoveel mogelijk uit te sluiten of tot een minimum te beperken.
    - Pas onderstaande aan in het technisch bestek van de restauratieve werken:
      - Art 15.91.2 - De stalen buisleidingen worden weerhouden. Voor de uitvoering, zie de beschrijving bij art. 15.91.1.
      - Art. 71.15.1 - Bij één element zijn er nog restanten van de buizen die in de tank zaten aanwezig (d.i. het gedeelte van de buizen onder ronde afdekplaat.): behoud het gedeelte





van de buizen onder ronde afdekplaat van de brandstoftanks mag niet worden verwijderd.

- Leg de diverse uitvoeringstechnische aspecten in werffase voor aan de erfgoedconsulent, d.m.v. stalen, proefvlakken e.d. Hiervoor verwijzen we naar het goedgekeurd technisch bestek voor de restauratieve werken.
  - Werk -tenzij anders vermeld in het restauratiedossier- het metaal van de industriële elementen in het interieur af met een kleurloze verf o.b.v. lijnzaadolie.
  - Leg de technische detailtekeningen en het eindkleur van de branddeuren van de private bergingen in de kelder voor ter goedkeuring aan de erfgoedconsulent. Het eindkleur past zich in de kelder en de historische ondergrondse parking in.
  - Behoud in de kelder van de te verwijderen parkeerboxen het oorspronkelijke baksteenmetselwerk in de vloer als visuele belijning en referentie naar deze oorspronkelijke scheidingsmuurtjes.
  - Gebruik bij de restauratie van de reclamemuurschilderingen het vooronderzoek van Vanhoutte als vertrekpunt.
  - Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.
- De voorwaarden in het advies van de ASTRID veiligheidscommissie dd. 09/02/2021 dienen te worden nageleefd:
    - Gezien de mogelijke gelijktijdige publieke toegankelijkheid in de commerciële gelijkvloers het criterium van 150 personen overschrijdt, dient er indoordekking aanwezig te zijn in de commerciële ruimtes.

#### ***Bijzondere milieuvorwaarden***

Niet van toepassing.

#### ***Vergunningstermijnen***

Niet van toepassing.

#### **Volgende lasten worden opgelegd:**

- Met betrekking tot het advies van Fluvius dd. 25/03/2021:
  - Op basis van het standaardvermogen van 9,2 kVA per wooneenheid en 22,2 kVA voor de algemene delen en eventuele commerciële panden is uw project niet aansluitbaar op het bestaande elektriciteitsnet. U dient de nodige ruimte te voorzien voor een extra distributiecabine. Raadpleeg zeker onze website hieromtrent.  
<https://www.fluvius.be/nl/distributiecabines-elektriciteit-plaatsen-leidraad-voor-de-bouwheer>
  - Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van alle gegevens – 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er nog een termijn van minimaal 90 werkdagen tussen de ontvangst van uw akkoord op onze offerte en de effectieve uitvoering van de werken - onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen ... te verkrijgen.
  - Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Mocht later bijvoorbeeld blijken dat de definitieve vermogens toch buiten de standaardnormen vallen, dan kan ons advies nog wijzigen.
  - Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: Ref. D286732 Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.





middelkerke

Art. 1 Deze omgevingsvergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen e.a.

Art. 2 Deze omgevingsvergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (art. 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementering voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg.

Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze omgevingsvergunning daarvoor niet.

Art. 3 De vergunninghouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglement op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen e.a.

Art. 4 Vooraleer installaties en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten. De richtlijnen van deze diensten dienen strikt gevolgd te worden.

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd:

- De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door Farys. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, telefonisch via de Aquafoon 078/35.35.99 of op [www.farys.be](http://www.farys.be). De nieuwe riolering is verplicht aan te sluiten op de bestaande aanwezige huisaansluiting of op de bestaande aanwezige wachtbuis. Bijgevoegd bij deze vergunning vindt u een aanvraagformulier van Farys voor een nieuwe rioolaansluiting. De aanvrager dient zich vóór de aanleg van de private riolering te houden aan de bepalingen van het "Bijzonder Waterverkoopreglement – deel huisaansluitingen" dat kan opgevraagd worden bij de Farys. De private riolering mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van Farys, volgend op een technische evaluatie ter plaatse waarbij zowel het aansluitingspunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting wordt bekeken. Wanneer reeds een wachtbuis is voorzien, gebeurt de aansluiting door de bouwheer en controleert Farys de aansluiting. Wanneer reeds één of meerdere huisaansluiting(en) is (zijn) voorzien en het woongebouw wordt gesloopt dan dient de bouwheer minstens 1 van deze bestaande huisaansluitingen te gebruiken voor het nieuwe woongebouw en controleert Farys de aansluiting. Bijkomend dient de bouwheer de bestaande huisaansluitingen die niet hergebruikt worden, op een afdoende wijze af te sluiten waardoor geen zuigers en bijgevolg verzakkingen kunnen ontstaan.
- Water-, gas- en elektriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeter.
- Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor elektriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.
- Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.
- Het verplaatsen van bestaande openbare verlichtingspalen, nutsleidingen en verdeelkasten op verzoek van de bouwheer ingevolge de inplanting van het vergunde gebouw, zijn volledig ten laste van de bouwheer.

Art. 5 Bij de renovatie van uw woning dient u het materiaal van de leidingen van de drinkwaterinstallatie te laten nazien door uw installateur.





## middelkerke

- Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf Farys voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter (tel. 078 35 35 99).
- Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.

Art. 6 De vergunninghouder is ertoe gehouden de bepalingen vervat in de gemeentelijke Algemene Politieverordening, inzonderheid wat hoofdstuk 2 - veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg - betreft, na te leven en alle daarin hem opgelegde verplichtingen na te komen.

Art. 7 Volgens het decreet van 08 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (BS 25/06/2009) moeten alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Onder woning wordt verstaan elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

Art. 8 Nummering van appartementen in appartementsgebouwen: de toepassing van de nummering van de appartementen gebeurt als volgt:

- Op het gelijkvloers: bij het binnenkomen door de voordeur begint men te nummeren vanaf links.
- Op de verdiepingen: bij het verlaten van de lift wordt aan het appartement dat zich links van de lift bevindt het nummer 01 toegekend en zo verder in de wijzerzin.
- Wijze van nummering: het nummer van de bouwlaag volgt onmiddellijk op het huisnummer en wordt daarvan gescheiden door een schuine streep. Het appartementsnummer bestaat uit twee cijfers en volgt op het nummer van de bouwlaag. Het cijfer van het appartementsnummer geeft steeds de nummering van de appartementen op elke bouwlaag afzonderlijk aan. Aan de bouwlagen worden twee cijfers toegekend. Voor de bouwlagen gelegen onder die waarop zich de ingang bevindt (kelder), slechts één cijfer voorafgegaan door een minteken (vb. 0101). Indien er zich op een bouwlaag slechts één appartement bevindt, dan eindigt het appartementsnummer op het cijfer 1 (dus gelijkvloers 1 wordt 0001; 1<sup>e</sup> verdieping 1 wordt 0101). Voorbeeld: huisnummer 100 - 2<sup>e</sup> verdieping - appartement 1 wordt: 0100/0201. Wanneer er meerdere appartementen op één bouwlaag gelegen zijn, worden ze geteld en genummerd, te beginnen met het cijfer 1, komende uit de lift of trap, van links naar rechts in wijzerzin.

Art. 9 Indien deze omgevingsvergunning valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, dan dienen de normbepalingen van hoofdstuk III van hogervermeld besluit te worden nageleefd.

Art. 10 Indien bij het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de vergunde constructie een individuele waterzuiveringsinstallatie (IBA) verplichtend wordt opgelegd, dient u contact op te nemen met Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, voor de aankoop, plaatsing en beheer van deze IBA.

Art. 11 De bouwheer dient ten minste 2 maand voor de aanvang van de bouw- of afbraakwerken, die een wijziging of verplaatsing van de bovengrondse en/of ondergrondse kabels en/of aansluitingen tot gevolg hebben, Proximus hiervan te verwittigen (p/a Proximus dienst werven, Tuinstraat 6 te 8500 Kortrijk of 056/27.27.32).

Art. 12 Betreft het een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dan dient de verkavelaar de verkaveling te voorzien van de infrastructuur van de universele dienstverlener Proximus en de voorwaarden strikt na te leven. Hiervoor dient de verkavelaar contact op te nemen





**middelkerke**

met de dienst studies: Rijselstraat 1 te 8200 Brugge of via email ([studie.kabelnet.wvl-noord@proximus.com](mailto:studie.kabelnet.wvl-noord@proximus.com))

Art. 13                    Betreft het een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dan dient de verkavelaar ten laatste bij de voorlopige oplevering van de wegenis- en rioleringswerken een as-buildossier over te maken aan het gemeentebestuur Middelkerke conform de "Richtlijnen opmaak as-buildplan" van Farys. Deze richtlijnen kan men verkrijgen op eenvoudig verzoek bij het gemeentebestuur Middelkerke of Farys.

#### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.



**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendvergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendvergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

## **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:





## middelkerke

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.





**middelkerke**

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

### **Beroepsmogelijkheden – regeling "wegenberoep"**

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad. Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

**Stemming:** Dit besluit werd aangenomen met eenparigheid van stemmen.





middelkerke

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens het college.

Getekend op origineel door de algemeen directeur Jurgen Vergauwe en de burgemeester Jean-Marie Dedecker.

de algemeen directeur



de burgemeester

Jurgen Vergauwe

Jean-Marie Dedecker

